

Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

VON POLL - BAD HOMBURG:Kernsaniertes Einfamilienhaus mit großem Garten am Kleinen Tannenwald

Objektnummer: 24002092



KAUFPREIS: 1.998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 769 m²

Objektnummer: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24002092
Wohnfläche	ca. 207 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.998.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.11.2026
Befuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	128.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1960

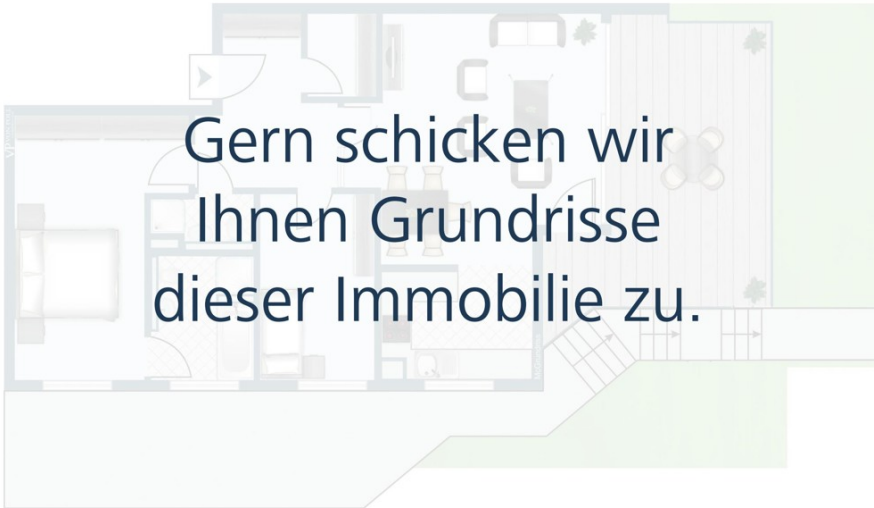
Objektnummer: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
BERT & BÜ 2023

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 5.189 Makler GÜLTIG BIS: 01.21

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Ein erster Eindruck

Wohnen in stadtnaher familienfreundlicher Lage nah am kleinen Tannenwald! Einkaufen, Innenstadt, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar! Willkommen in einem einzugsbereiten schönen, modernen Zuhause! Im Erdgeschoss des kernsanierten Einfamilienhauses empfängt Sie eine geräumige Diele. Schöne Eichenholzböden prägen den gemütlichen Stil des ganzen Hauses. Weiße Lackfronten und moderne Armaturen setzen in der offenen Küche Akzente. Das großzügige Esszimmer geht fließend über ins Wohnzimmer. Dort sorgt ein Kaminofen für Atmosphäre. Bodentiefe Fenster von zwei Seiten, lassen viel Licht herein. Die große Terrasse ist ideal um mit der Familie oder Freunden zu grillen und zu feiern. Der Garten ist ein Paradies für Kinder. Hier ist Platz für alle und natürlich auch zum Fussballspielen! Ein weiteres Zimmer steht als Homeoffice oder Gästezimmer zur Verfügung. Ein Duschbad befindet sich daneben. Im Obergeschoss des Hauses liegt ein Elternschlafzimmer mit Balkon nach Südwesten. Ein geräumiges Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Zwei weitere Zimmer auf dieser Ebene können als Kinderzimmer oder Medien- bzw. Arbeitszimmer geplant werden. Im ausgebauten Dach wurde ein Studio eingerichtet, das sich ideal für Yogastunden oder den Aufenthalt von Gästen eignet. Im Untergeschoss des Hauses erwartet Sie eine Sauna mit Dusche. Außerdem befinden sich hier ein geräumiger Wasch- und Trockenraum, ein Heizungsraum und weitere Stauflächen und Abstellräume. Fahrräder und Werkzeuge können in einem geräumigen Gartenhaus untergebracht werden. Vor der dem Haus befinden sich zwei große Außenstellplätze für Ihre Fahrzeuge. Kontaktieren Sie uns gerne um eine Besichtigung zu vereinbaren!

Objektnummer: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Ausstattung und Details

- Eichenparkett
- moderner Fliesenboden in Bädern und Küche
- offene Einbauküche mit Küchenblock
- großer Wohn-Essbereich
- Gäste-Toilette mit Dusche
- Elektrische Rollläden
- Bad mit Tageslicht, Badewanne und Dusche im 1. OG
- Fußbodenheizung im Bad
- Terrasse
- Balkon
- Gartenhaus
- großer Garten
- 2 Stellplätze

Objektnummer: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Alles zum Standort

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. Die berühmte Kurstadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität. Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind präsent. Das Kurhaus mit verschiedensten Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar. Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U2 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 5 Minuten entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2026. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24002092 - 61348 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com